

BEZPŁATNY BIULETYN INFORMACYJNY GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Twoja Spółdzielnia

MAJ 2018 / NR 62
NAKLAD: 8 000 egz.
ISSN 1689-9679

www.gsmjastrzebie.pl

WALNE ZGROMADZENIE SPRAWOZDAWCZE GSM



OGŁOSZENIE

Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju ul. Graniczna 1, działając na podstawie art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 23 ust. 1 Statutu Spółdzielni zawiadamia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w dniach od 4 do 12 czerwca 2018 r.

- I część:** os. Zdrój - ul. 1-go Maja, ul. Kasztanowa - ul. Armii Krajowej
w dniu 04.06.2018 r. godz. 16.00
Dom Retro, Jastrzębie-Zdrój, ul. Karola Miarki 15
- II część:** os. Chrobrego - ul. Kusocińskiego, ul. Marusarzówny
w dniu 05.06.2018 r. godz. 16.00
Szkoła Podstawowa nr 20, Jastrzębie-Zdrój, ul. B. Czecha 20A
- III część:** os. Szeroka - os. 1000-lecia
w dniu 06.06.2018 r. godz. 10.00
Ochotnicza Straż Pożarna, Jastrzębie-Zdrój, ul. Gagarina 130
- IV część:** os. Staszica - ul. Poznańska, ul. Opolska, ul. Wrocławska
w dniu 06.06.2018 r. godz. 16.00
Zespół Szkół nr 2, Jastrzębie-Zdrój, ul. Poznańska 1a
- V część:** os. Pionierów - ul. Śląska, ul. Kurpiowska, ul. Kaszubska
ul. Pomorska, ul. Łowicka, os. Arki Bożka - ul. Wrzosowa
w dniu 07.06.2018 r. godz. 16.00
Szkoła Podstawowa nr 6, Jastrzębie-Zdrój, ul. Śląska 6
- VI część:** os. Morcinka - ul. Katowicka
w dniu 08.06.2018 r. godz. 16.00
Szkoła Podstawowa nr 13, Jastrzębie-Zdrój, ul. Katowicka 35
- VII część:** os. Morcinka - ul. Krakowska, os. Barbary - ul. Jasna
w dniu 11.06.2018 r. godz. 16.00
Zespół Szkół nr 1, Jastrzębie-Zdrój, ul. Graniczna 2
- VIII część:** os. Przyjaźń - ul. Kopernika, ul. Piastów
w dniu 12.06.2018 r. godz. 16.00
Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego
Jastrzębie-Zdrój, ul. Piastów 15.

PORZĄDEK OBRAD:

- Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- Odczytanie listy pełnomocnictw.
- Wybór prezydium zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz i ewentualnie asesor.
- Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.
- Zapoznanie z Regulaminem obrad Walnego Zgromadzenia.
- Stwierdzenie prawomocności zebrania.
- Sprawozdanie Zarządu o działalności Spółdzielni za 2017 r. w tym przedstawienie sprawozdania finansowego oraz informacji z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w maju 2017 r. oraz podjęcie uchwał w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu o działalności Spółdzielni za rok 2017,
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 r.,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2017 r.,
 - podziału nadwyżki bilansowej netto za 2017 rok.
- Podjęcie uchwał w sprawie:
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2018 r. i zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2019 r., na bieżącą działalność,
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2018 roku oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2019r. na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych,
- Sprawozdanie o działalności Rady Nadzorczej za 2017 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Omówienie wniosków członków, wniesionych zgodnie z §24 ust. 5 i 6 Statutu GSM (w tym wniosków członków złożonych w dniu 04.01.2018 r.) i podjęcie stosownych uchwał.
- Ewentualne pytania członków Spółdzielni do Zarządu i Rady Nadzorczej.
- Zakończenie obrad.

Komplet sprawozdawczości za 2017 r. oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego, od dnia 18.05.2018 r. dostępne będą dla członków w zakładce dokumenty e-kartoteki na stronie www.e-kartoteka.pl oraz wyłożone będą do wglądu w pokoju nr 28 Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju ul. Graniczna 1. Z dokumentami tymi, członek będzie mógł się zapoznać w godzinach pracy Spółdzielni tj. od poniedziałku do środy w godz. od 7.00 do 15.00, w czwartki w godz. od 7.00 do 16.00 i w piątki w godz. od 7.00 do 14.00. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 09.09.2017 r. (art. 8³ ust. 11), członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

Ze względów organizacyjnych pełnomocnictwo musi być złożone w sekretariacie Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Granicznej 1 do dnia 01.06.2018 r. do godziny 14.00.

Członek Spółdzielni i pełnomocnik członka Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu winni okazać się dokumentem tożsamości ze zdjęciem.

Zarząd GSM

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. oraz jej wyniku finansowego za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności


Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Warszawa, dnia 06 kwietnia 2018 roku


Magdalena Kozłowska
Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 11553

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL - TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
03-982 Warszawa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU ZA ROK 2017

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jastrzębiu-Zdroju zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Wydział X Gospodarczy KRS pod nr 0000106453.

Spółdzielnia jest podatnikiem podatku VAT o nadanym numerze identyfikacji podatkowej NIP 633-000-44-70. Podstawowym przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub kontraktu. Na dzień 31.12.2017 r., zasoby Spółdzielni znajdowały się wyłącznie na terenie miasta Jastrzębia-Zdroju.

1) Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni, działalnością Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju w roku sprawozdawczym kierował trzyosobowy Zarząd w następującym składzie:

- mgr Gerard Weychert - Prezes Zarządu
- inż. Radosław Pluta - Zastępca Prezesa Zarządu
- mgr Agnieszka Cichoń - Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy

2) **Przeciętne zatrudnienie na koniec roku obrachunkowego przedstawiało się następująco:**

	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	59,542 etatów	61,167 etatów	60,292 etatów
Pracownicy na stanowiskach robotniczych:			
- konserwatorzy i pracownicy akordowi	48,458 etatu	47,000 etatu	46,625 etatu
- sprzętacze posesji	52,125 etatu	51,916 etatu	51,083 etatu
Ogółem	160,125 etatu	160,083 etatu	158,000 etatu

3) Przeciętna płaca brutto pracowników zatrudnionych na umowę o pracę w 2017 r. wyniosła 3.612,27 zł/etat bez członków Zarządu tj. 80% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. Zgodnie z danymi GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w odniesieniu całorocznym w 2017 r. wyniosło 4 530,47 zł.

I. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I. Zasoby Spółdzielni

	Rok 2016	Rok 2017
a) powierzchnia użytk. lokali mieszkalnych w tym: odrębna własność	372 817,85 m ² 165 290,31 m ²	372 817,85 m ² 166 274,95 m ²
b) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	19 376,70 m ²	19 376,70 m ²
c) powierzchnia użytkowa garaży	593,90 m ²	593,90 m ²
Razem powierzchnia	392 788,45 m²	392 788,45 m²
d) ilość budynków wielorodzinnych	98 szt.	98 szt.
e) ilość mieszkań w budynkach	7.320 szt.	7.320 szt.
f) ilość pawilonów wolnostojących	19 szt.	19 szt.
g) ilość garaży	36 szt.	36 szt.

W roku sprawozdawczym w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych ubyto Spółdzielni 984,64 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych (21 mieszkań), natomiast powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w najmie i garaży pozostała bez zmian. Efektem ustanowienia odrębnej własności lokali jest także zmniejszenie powierzchni wieczystego użytkowania gruntu. Z tego tytułu ubyto Spółdzielni 1521 m² powierzchni gruntu. W 2017 r. sfinalizowano też zbycie na rzecz Gminy Jastrzębie-Zdrój udziału wynoszącego 1/25 część w prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego przy ul. Kopernika, tj. 41,04 m² z przeznaczeniem na budowę drogi. Na dzień 31.12.2017 r. powierzchnia wieczystego użytkowania gruntu wynosiła: 328 340,47 m². W 2017 roku spisano 21 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, na łączną powierzchnię użytkową: 984,64 m². W zasobach Spółdzielni w latach 2016-2017 wg danych własnych, zamieszkiwało odpowiednio: 15 653 osób, 15 314 osób. W roku sprawozdawczym zasoby GSM obsługiwały dwie administracje, tj.: Administracja nr 1 oraz Administracja nr 2.

Siedziby Administracji w roku 2017 mieściły się:

- Administracja nr 1
- ul. Pomorska pawilon użytkowy nr 32
 - ul. Marusarzówny 7
- Administracja nr 2
- ul. Katowicka pawilon użytkowy nr 622
 - ul. Opolska pawilon użytkowy nr 723
- Do zakresu działania administracji przypisane są budynki i tereny zlokalizowane na następujących osiedlach i ulicach:
- Administracja nr I:
- rejon z siedzibą przy ul. Pomorskiej, paw. 32 – ul. Śląska, Kaszubska, Kurpiowska, Łowicka, Pomorska,
 - rejon z siedzibą przy ul. Marusarzówny 7 – ul. Marusarzówny, Kusocińskiego, 1000-lecia, Armii Krajowej.
- Administracja nr II:
- rejon z siedzibą przy ul. Opolskiej – paw. 723 – ul. Opolska, Poznańska, Wrocławska, Wrzosowa, Piastów, Kopernika, 1 Maja.
 - rejon z siedzibą przy ul. Katowickiej – paw. 622 – ul. Katowicka, Krakowska, Jasna.

II. Przedstawienie wysokości stawek przeliczeniowych kosztu jednostki na m² powierzchni użytkowej, które obowiązywały (do porównania w roku 2016 i 2017)

L.p.	Składniki opłat czynszowych	Jedn. przelicz.	Rok 2016 pow. na dzień 31.12.2016 r. 372.817,85 m ²		Rok 2017 pow. na dzień 31.12.2017 r. 372.817,85 m ²	
			Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność	Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność
1	Eksploatacja podstawowa	m ²	członkowie od 1,42 do 2,35	członkowie od 1,42 do 2,35	członkowie od 1,66 do 2,79	członkowie od 1,66 do 2,79
			nie członkowie od 1,76 do 2,89	nie członkowie od 1,76 do 2,89	nie członkowie od 1,76 do 2,89	nie członkowie od 1,76 do 2,89
			od 01.10.2017 r.			
2	Podatek od nieruchomości	m ²	od 0,09 do 0,17	opłata do Urzędu Miasta	od 0,09 do 0,17	opłata do Urzędu Miasta
3	Wieczyste użytkowanie	m ²	od 0,03 do 0,69	opłata do Urzędu Miasta	od 0,03 do 0,69	opłata do Urzędu Miasta
4	Podatek od części współ.	m ²	0,01	0,01	0,01	0,01
5	Fundusz remontowy	m ²	od 1,00 do 2,20	od 1,00 do 2,20	od 1,00 do 2,20	od 1,00 do 2,20
6	Domofon	mieszkanie	1,46	1,46	1,46	1,46
7	Antena RTV	mieszkanie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Woda i kanalizacja	m ³	10,78	10,78	10,78	10,78
9	Przyłącze wodne	mieszkanie	od 0,20 do 1,16 i 5,71	od 0,20 do 1,16 i 5,71	od 0,20 do 1,16 i 5,71	od 0,20 do 1,16 i 5,71
			od 0,22 do 1,32 i 6,56 od maja	od 0,22 do 1,32 i 6,56 od maja	od 0,22 do 1,32 i 6,56 od maja	od 0,22 do 1,32 i 6,56 od maja
10	Wywóz nieczystości	osoby	9,55	9,55	14,65	14,65
			14,65 od lutego	14,65 od lutego	13,10 od września	13,10 od września
11	Centralne ogrzewanie	m ³	od 2,50 do 4,40	od 2,50 do 4,40	od 2,50 do 4,40	od 2,50 do 4,40
			od 2,50 do 4,70 od września	od 2,50 do 4,70 od września	od 2,50 do 4,70 od września	od 2,50 do 4,70 od września
12	Stawki najmu	m ²	zgodnie z umową najmu	-	zgodnie z umową najmu	-

III. Przychody roczne służące pokryciu kosztów na budynki w układzie wnoszonych składników opłaty czynszowej wynoszą:

Składniki opłaty czynszowej	Przychód roczny	Śr. stawka w zł/m ² p.u.	% udział w sumie przychodów
Eksploatacja, podatki, konserwacja, utrzymanie urządzeń i części wspólnych	11 290 731,37	2,52	26,12 %
Odpis na fundusz remontowy	8 674 386,68	1,94	20,07 %
Eksploatacja domofonów	120 706,11	0,03	0,28 %
Eksploatacja anten	87 331,42	0,02	0,20 %
Media	23 047 929,77	5,15	53,33 %
w tym: centralne ogrzewanie	14 236 111,56	3,18	32,94 %
woda	6 190 655,30	1,38	14,32 %
wywóz nieczystości	2 621 162,91	0,59	6,07 %
Razem	43 221 085,35 zł	9,66 zł/m²	100,00 %

Z przedstawionych danych liczbowych wynika, że największe obciążenie stanowią opłaty na pokrycie kosztów dostarczanych do budynków mediów.

W roku sprawozdawczym stawki opłat na eksploatację podstawową wzrosły od 01.01.2017 r., a od 01.10.2017 r. nie członkowie Spółdzielni zamieszkujący w danej nieruchomości, którzy dotychczas wnosili stawkę opłat na eksploatację o 0,10 zł/m²/m-c wyższą, wnoszą ją w takiej samej wysokości jak członkowie. Mieszkańcy posiadający spółdzielcze prawo do lokalu wnoszą stawkę opłaty na podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie w ramach czynszu mieszkaniowego w wysokości wynikającej z ponoszonych z tego tytułu kosztów na daną nieruchomość, z kolei właściciele lokali opłaty te jak dotychczas wnoszą do Urzędu Miasta. Natomiast podatek od części wspólnych wnoszą wszyscy mieszkańcy, zarówno posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu, jak i właściciele lokali.

W 2017 roku stawka opłaty za wywóz nieczystości wnoszona w ramach czynszu mieszkaniowego wynosiła 14,65 zł/os/m-c, i obowiązywała w niezmienionej wysokości od 01.02.2016 r. Objeżdżała ona opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie 12,60 zł/os/m-c, tj. zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr XIX.180.2015 z dnia 22.12.2015 roku, którą winniśmy odprowadzać do Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, opłatę za dzierżawę pojemników na odpady segregowane w wysokości 0,50 zł/os/m-c i opłatę przeznaczoną na spłatę zaległości za opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstałej w okresie od 01.07.2013 r. do 31.01.2015 r. w wysokości 1,55 zł/os/m-c. Okres spłaty wynosił 2 lata, począwszy od 01.09.2015 r. Od 01.09.2017 r. stawka opłaty za wywóz nieczystości wynosi 13,10 zł/os/m-c, gdyż z dniem 31.08.2017 r. zakończył się okres spłaty w/w zaległości.

Przypominamy, że w ramach opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia realizuje większość zadań mających na celu należyte utrzymanie zasobów. Do zadań tych należą między innymi koszty:

- przeglądy budynków (budowlane, elektryczne, gazowe, kominiarskie),
- naprawa i konserwacja budynków oraz placów zabaw,
- naprawa i konserwacja dźwigów osobowych,
- koszenie trawy i cięcie żywopłotów,
- odśnieżanie,
- wycinka drzew i korekcyjne prześwietlanie drzew,
- wymiana piasku w piaskownicach
- deratyzacja
- i inne.

W wyniku stale rosnących cen materiałów, usług, energii itp., co roku następuje wzrost większości pozycji kosztowych eksploatacji. Natomiast rosnące wymagania ustawodawców i mieszkańców przyczyniają się do wydatkowania niemałych środków finansowych.

Poniżej przedstawiamy niektóre istotne pozycje kosztowe finansowane eksploatacją z podaniem ich rocznego kosztu:

Rodzaj kosztu	2016 rok	2017 rok	% wzrostu / spadku roku 2017 do 2016
Koszenie traw, cięcie żywopłotów i krzewów	238 707,04 zł (3 pokosy)	251 646,04 zł (3 pokosy)	5,42 %
Wycinka i prześwietlanie drzew	60 939,00 zł	51 138,00 zł	-16,08 %
Zużycie materiałów techn. na budynkach	33 873,35 zł	40 497,87 zł	19,56 %
Dezynfekcja, deratyzacja	18 888,66 zł	21 071,16 zł	11,55 %
Usługi kominiarskie	128 553,48 zł	132 814,89 zł	3,31 %
Konserwacja sieci elektrycznej i instalacji odgromowej	124 568,82 zł	133 354,13 zł	7,05 %
Konserwacja sieci gazowej	174 069,34 zł	233 632,20 zł	34,22 %
Koszty napraw i konserwacji budynków i placów zabaw	601 883,13 zł	596 078,92 zł	-0,96 %
Utrzymanie zimowe	170 527,87 zł	169 350,03 zł	-0,69 %
Utrzymanie sprzętacy posesji	1 952 093,42 zł	2 016 429,62 zł	3,3 %
Energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice)	450 207,08 zł	405 499,63 zł	-9,93 %
Dźwigi osobowe	758 044,65 zł	746 126,91 zł	-1,57 %
Pogotowie awaryjne (748 interwencji)	104 608,66 zł	108 792,96 zł	4,00 %
Suma	4 816.964,50 zł	4 906 432,36 zł	+ 1,86%

Monitoring budynków mieszkalnych wraz otoczeniem

System monitoringu w budynku mieszkalnym zakładany jest na wniosek użytkowników lokali zamieszkujących w danym budynku lub klatce budynku na koszt użytkowników wszystkich lokali i ma na celu nadzór nad miejscami mającymi szczególne znaczenie dla bezpieczeństwa, czyli ciągami komunikacyjnymi, parkingami itp.

Zasady i tryb zakładania i eksploatacji systemu monitoringu w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu określa „Regulamin monitoringu budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem obowiązujący w zasobach GSM w Jastrzębiu-Zdroju” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą GSM Uchwałą nr 54/2014 z dnia 05.08.2014 r.

Koszty ponoszone przez użytkowników lokali z tytułu monitoringu w budynku kształtują się różnie, gdyż są one uzależnione od ilości zamontowanych kamer oraz ilości lokali mieszkalnych w danym budynku. Okres spłaty wynosi od 2 do 3 lat. W roku sprawozdawczym zamontowano w zasobach GSM system monitoringu w kolejnych 7 klatkach i budynkach mieszkalnych, tj.

Nr nier.	Adres	Ilość kamer	Całkowity koszt montażu	Stawka konserwacji/ mieszkani/ miesiąc	Roczny koszt konserwacji/ nieruchomości/	Stawka montażu/ mieszkani/ miesiąc	Roczny koszt montażu nieruch.
3	Śląska 34	9	10 974,00	4,41		8,71	
3	Śląska 32	9	10 974,00	4,41	3 704,40	8,71	7 316,40
22	Krakowska 12	2	3 619,08	5,09	610,80	15,08	1 809,60
7	Kurpiowska 2	5	9 153,00	1,95	1 544,40	5,78	4 577,76
16	Kaszubska 12	2	5 389,20	1,15	910,80	3,41	2 700,72
20	Wrzosowa 4	2	3 238,92	4,55	546,00	9,00	1 080,00
26	Katowicka 20	15	16 630,81	5,19	2 802,60	15,40	8 316,00

Centralne ogrzewanie

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych na dzień 31.12.2017 r. wyniosły 14 236 111,56 zł.

Jednakże są one rozliczane zgodnie z obowiązującym w GSM regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą GSM Uchwałą Nr 39/2006 z dnia 20.06.2006 r. wraz z aneksami tj. na poszczególne budynki w okresie rocznym liczącym od 01.07. do 30.06. następnego roku, a nie za rok kalendarzowy.

W roku sprawozdawczym zaliczki na c.o. uległy zmianie od 01.09.2017 r. tj. w trakcie okresu rozliczeniowego od 01.07.2017 r. do 30.06.2018 r.

Zaliczki na c.o. w 2017 r. kształtowały się na poziomie od 2,50 zł/m²/m-c do 4,40 zł/m²/m-c, a po zmianie od 2,50 zł/m²/m-c do 4,70 zł/m²/m-c

Faktyczne koszty centralnego ogrzewania w 2017 r. na poszczególnych budynkach kształtowały się następująco:

Średni koszt c.o. w spółdzielni - 3,18 zł/m²/m-c

- max. koszt c.o. - 4,74 zł/m²/m-c
- min. koszt c.o. - 2,51 zł/m²/m-c

Po upływie okresu rozliczeniowego spółdzielnia dokonuje rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami, a faktycznymi kosztami przypadającymi na poszczególne lokale w danym budynku.

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużytego ciepła, wielkości zamówionej mocy oraz cen i stawek opłat za ciepło. Spółdzielnia nie ma wpływu na wzrost kosztów centralnego ogrzewania, gdyż wynikają one z taryf ciepła zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki. Spółdzielnia może jedynie wpłynąć na zmniejszenie zużycia ciepła i obniżenie mocy zamówionej, a w rezultacie obniżyć koszty c.o. poprzez prowadzenie robót termomodernizacyjnych. Oszczędności w zużyciu ciepła uzyskane w wyniku ocieplenia budynków przekładają się na oszczędności finansowe użytkowników lokali – niższe opłaty za ciepło.

Woda

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków w 2017 roku wyniosły 6 190 655,30 zł.

Zużycie wody wynikające ze wskazań wodomierzy głównych na budynkach w 2017 r. wyniosło 571 393,00 m³ i w porównaniu do roku 2016 (577 854,00 m³) spadło o 1,12 %.

Na koniec roku sprawozdawczego 64 mieszkań było bez liczników wody, a 50 osób rozliczanych według ryczałtu, który wynosi 10 m³/os/m-c. W 2017 r. działania związane z wymianą wodomierzy były nadal kontynuowane. Wymieniane wodomierze muszą spełniać warunki takie jak: muszą być mokro bieżne, o klasie dokładności B/C i przepływie od 0,6 m³/h do 1,6 m³/h.

W roku sprawozdawczym nie zmienił się sposób rozliczania różnic na wodzie. Rozliczeniu podlega zarówno niedobór jak i nadwyżka wody, w równych częściach na wszystkie mieszkania w danym budynku. Nie zmienił się także okres rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków. W danym roku są one rozliczane co cztery miesiące tj. w okresach: styczeń-kwiecień, maj-sierpień, wrzesień-grudzień.

Wywóz nieczystości

W roku sprawozdawczym obowiązywała stawka opłaty za wywóz nieczystości, która zatwierdzona została Uchwałą nr 17/2016 Rady Nadzorczej GSM w Jastrzębiu-Zdroju i wprowadzona do stosowania od 01.02.2016 r. Stawka ta w łącznej wysokości 14,65 zł/os/m-c obejmowała: - bieżącą opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości 12,60 zł/os./m-c zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr XIX.180.2015 z dnia 22.12.2015 r., - opłatę za dzierżawę pojemników na odpady segregowane w wysokości zmniejszonej z 1,00 zł/os./m-c na 0,50 zł/os./m-c i - opłatę przeznaczoną na spłatę zaległości z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstałej w okresie od 01.07.2013 r. do 31.01.2015 r., w niezmienionej wysokości 1,55 zł/os./m-c, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 39/2015 z dnia 13.05.2015 r. Okres spłaty zaległości wyniósł 24 miesiące, począwszy od 01.09.2015 r.

Od 01.09.2017 r. stawka opłaty za wywóz nieczystości wynosi 13,10 zł/os/m-c, gdyż zakończył się okres spłaty zaległości z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Lokale użytkowe

Spółdzielnia posiada lokale użytkowe własne mieszczące się w 19 pawilonach wolnostojących, które wynajmowane są na prowadzenie różnorodnej działalności gospodarczej. Spółdzielnia posiada też 20 garaży wolnostojących stanowiących mienie Spółdzielni oraz 16 miejsc stanowiskowych garażowych w budynku mieszkalnym (ul. Krakowska 14-24) stanowiące mienie tej nieruchomości.

Lokale użytkowe w pawilonach wolnostojących oraz garaże wolnostojące generują przychód gospodarczy z działalności Spółdzielni, który służy wszystkim członkom Spółdzielni. Natomiast pomieszczenia wspólnego użytkowania w budynkach mieszkalnych oraz miejsca postojowe, garażowe wynajmowane na podstawie umów najmu, generują przychody z nieruchomości, które podlegają podziałowi tylko na te nieruchomości, które je generują.

II. CZŁONKOWIE

W roku sprawozdawczym 2017 Spółdzielnia liczyła 9321 członków w tym 2646 członków współmałżonków.

Na dzień 31.12.2017 r. tytuły prawne do mieszkań przedstawiały się następująco:

- spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych 3 907 mieszkań
- spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych 226 mieszkania
- odrębna własność do lokali 3 144 mieszkania
- umowy najmu 43 mieszkania

Ponadto Spółdzielnia wynajmuje Urzędowi Miasta 1 lokal mieszkalny zlokalizowany w baraku WIMERA z przeznaczeniem na lokal socjalny.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. 100 osób pozostawało wykluczonych lub wykreślonych z członkostwa GSM z czego 19 prawomocnych uchwał o wykluczenie bądź wykreślenie z członkostwa Spółdzielni podjęto w 2017 r.

Spośród wyżej wspomnianych 100 osób wykluczonych/wykreślonych z członkostwa w Spółdzielni (w tym 1 osoba, która posiada dwa prawa do lokali mieszkalnych):

- 71 osób posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 5 osób posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 21 osób posiada odrębną własność lokalu mieszkalnego,
- 3 osoby obecnie posiadają status najmu lokalu mieszkalnego.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w GSM pozostawało:

- 76 osób, które posiadały orzeczone wyroki z zasądzonym lokalem socjalnym,
- 8 osób, które posiadały orzeczone wyroki bez lokalu socjalnego.

W wyniku działań eksmisyjnych służb Spółdzielni w 2017 r. przejęto od dłużników 4 lokale mieszkalne.

Osobom, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, Urząd Miasta jako właściwy organ wykonawczy zobowiązany jest taki lokal zapewnić lub płacić Spółdzielni odszkodowanie za niewypełnienie tego obowiązku.

W 2017 r. Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój umowę najmu lokali mieszkalnych na łączną kwotę 396.500,00 zł z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Windykacja należności

W minionym roku, dział finansowo-księgowy (EFK), wystosował:

- 1.163 wezwań do zapłaty, do osób z jednomiesięcznym zadłużeniem czynszowym
- 62 wezwania do zapłaty, do osób z dwumiesięcznym zadłużeniem czynszowym

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., do działu finansowo-księgowego wpłynęło łącznie 231 pism dłużników, którzy zwracali się do Zarządu GSM z różnymi prośbami, związanymi ściśle z ich sytuacją finansową w Spółdzielni. Części z nich – 23 osobom, nie wyrażono zgody na spłatę zadłużenia na proponowanych przez nich warunkach, z różnych powodów, przeważnie z uwagi na brak wiarygodności tych osób – większość z nich wcześniej nie wywiązała się z zawartej ze Spółdzielnią umowy, dotyczącej spłaty zadłużenia czynszowego. Wśród w/w pism, 208 stanowią pisma do Zarządu i deklaracje dobrowolnej spłaty zadłużenia czynszowego, które zostały przyjęte do realizacji z czego:

- 145 osób wywiązuje się z deklaracji, co stanowi 70 %
- 63 osób, nie wywiązało się z deklaracji, co stanowi 30 % (wobec wszystkich tych osób, zostały lub zostaną wszczęte dalsze procedury windykacyjne, zmierzające do odzyskania zadłużenia)

W ubiegłym roku, dział finansowo-księgowy, przeprowadził 68 wywiadów środowiskowych wśród dłużników. Najczęściej dłużnicy ci nie posiadają telefonów, nie reagują na pisemne wezwania i inne informacje dotyczące ich stanu zadłużenia. Nie kontaktują się z działem finansowo-księgowym. Nie wykazują chęci współpracy w celu pozbycia się problemu jakim jest zadłużenie czynszowe, nie korzystają z możliwości podpisania umowy – deklaracji dobrowolnej spłaty zadłużenia. Z roku na rok takich osób jest coraz mniej. Zdecydowana większość dłużników wykazuje chęć współpracy i korzysta z proponowanych przez GSM rozwiązań.

Dodatkowo podajemy ilość wysłanych wezwań przedsądowych za 2017 rok:

- Ilość lokali, których dotyczyło wezwanie przedsądowe – 445;
- Ilość osób, do których wezwanie zostało wysłane – 895.

W roku 2017, dział finansowo-księgowy przygotował i przekazał do działu radców prawnych 229 załączników do pozwów o nakaz zapłaty.

W przedstawianym okresie sprawozdawczym do Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju, przekazano 180 pozwów w celu uzyskania nakazu zapłaty za zaległości czynszowe na kwotę: 835.379,93 zł, z tego doręczonych do GSM zostało ogólnie 140 nakazów zapłaty, na łączną kwotę: 661.705,65 zł. W stosunku do 17 spraw wszczęto postępowanie egzekucyjne, na łączną kwotę: 105.819,43 zł. Spłacono i zakończono 34 sprawy, na łączną kwotę: 135 143,01 zł. Skierowano również 4 pozwy w celu uzyskania wyroków o eksmisję.

W okresie od stycznia do grudnia 2017 r., za pośrednictwem zewnętrznej firmy windykacyjnej Deptor-Windykacje, Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa odzyskała łącznie kwotę zadłużenia w wysokości 439 442,77 zł.

Analiza zaległości czynszowych w stosunku do naliczeń czynszowych za rok 2017 - ogólna wartość zaległości:

Analizowany rok	Naliczenia czynszu na lokalach mieszkalnych	Ogólna wartość zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych	Udział procentowy ogólnych zaległości w miesięcznym naliczeniu czynszu
2017	43 730 742,85 zł	3 127 117,22 zł	7,15 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2017 rok
2016	39.923 807,05 zł	3.265 841,37 zł	8,20 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2016 rok
2015	38.024 840,24 zł	3.273 882,67 zł	8,60 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2015 rok

Wskaźnik ogólnej wartości zaległości za rok 2017, wynosi 7,15 % i zmalał o 1,05% w stosunku do roku 2016.

Na 31.12.2017 r., salda wszystkich dłużników są zinwentaryzowane i objęte stosownymi działaniami windykacyjnymi przez dział finansowo-księgowy i dział radców prawnych.

III. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. w Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju sporządzone zostało sprawozdanie finansowe, na które zgodnie z załącznikiem nr 1 do w/w ustawy składają się:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r.,
 - Rachunek zysków i strat sporządzony w wariantcie porównawczym,
 - Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
 - Rachunek przepływów pieniężnych,
 - Informacja dodatkowa wraz z załącznikami,
 - Sprawozdanie Zarządu z działalności Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju.
- Na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2017 rok Rada Nadzorcza w drodze przetargu ofertowego, Uchwałą nr 73/2017 z dnia 04.11.2016 r., wybrała POL-TAX2 Sp. z o. o., ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa.

Bilans, który został sporządzony na dzień 31.12.2017 r. przedstawia stan aktywów i pasywów w kwocie 88 686 769,10 zł.

Bilans to zestawienie środków, którymi dysponuje Spółdzielnia, określających jej sytuację majątkową (Aktywa), oraz funduszy własnych i zobowiązań Spółdzielni, finansujących jej działalność (Pasywa).

III.1. Bilans – sporządzony na dzień 31.12.2017 r.

Lp. Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2016r.	Na dzień 31.12.2017r.
I. AKTYWA		
1. Wartości niematerialne i prawne	3 625,07	5 304,11
2. Rzeczowe aktywa trwałe	48 075 235,94	45 743 508,50
3. Należności długoterminowe		
4. Inwestycje długoterminowe w nieruchomości		
5. Długoter. rozlicz. międzyokresowe	22 500 896,07	19 943 524,48
6. Zapasy	69 786,48	47 767,77
7. Należności krótkoterminowe	3 356 477,68	2 952 797,19
8. Inwestycje krótkoterminowe	13 591 985,18	16 478 835,12
9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 447 423,48	3 515 031,93
Razem aktywa	89 045 429,90	88 686 769,10
II. PASywa		
1. Kapitał (fundusz) własny w tym:	63 013 435,88	61 464 256,03
- kapitał (fundusz) podstawowy	42 668 526,18	40 995 380,39
- kapitał zapasowy	18 850 856,54	18 805 932,11
- kapitał z aktualizacji wyceny	228 950,31	228 950,31
- zysk netto	1 265 102,85	1 433 993,22
2. Zobowiązania długoterminowe	14 263 996,60	11 862 497,59
3. Zobowiązania krótkoterminowe	10 559 592,83	13 255 217,88
4. Rozliczenia międzyokresowe	1 208 404,59	2 104 797,60
Razem pasywa	89.045.429,90	88 686 769,10

W roku sprawozdawczym na majątku Spółdzielni wystąpiły poniższe zmiany:

w majątku trwałym	In minus	-4 887 419,99
w majątku obrotowym	In plus	4 528 759,19
różnica	In minus	-358 660,80

Spadek wartości majątku trwałego Spółdzielni związany jest z wyodrębnieniem się lokali mieszkalnych i garaży wraz z przynależnym prawem wieczystego użytkowania gruntów, a także wartością planowanych umorzeń majątku trwałego.

Spadek nastąpił również w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych, związanych z rozliczeniem termomodernizacji kolejnych ocieplonych budynków – regularną spłatą pożyczek i kredytów.

Wzrost majątku obrotowego Spółdzielni związany jest przede wszystkim ze wzrostem inwestycji krótkoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

III.2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym. Jest to przedstawienie przychodów i kosztów ogółu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Rachunek ten zamyka się:

- nadwyżka przychodów nad kosztami netto z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 656 848,69 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami netto z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 357 991,83 zł – per saldo wynosi 298 856,86
- nadwyżka przychodów nad kosztami na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości netto 1.433.993,22 zł.

Wynik ten jest poddany pod głosowanie Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd proponuje następujący podział tegorocznego wyniku:

- 553 142,72 zł na zasilenie funduszu eksploatacyjnego,
- 553 142,71 zł na zasilenie funduszu remontowego,
- 100 000,00 zł na zasilenie funduszu zasobowego,
- 227 707,79 pożyczki nieruchomości budynkowych które sobie ten wynik wypracowały

Przychody i koszty mające wpływ na osiągnięte wyniki przedstawia poniższa tabela.

PRZYCHODY		
Lp. Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	44 012 741,32	46 119 290,80
II. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	2.770.814,67	2 763 955,91
III. Przychody netto ze sprzedanych towarów i materiałów	8 305,00	9 673,33
IV. Zmiana stanu produktów	-	-
V. Pozostałe przychody operacyjne	724 130,72	769 138,03
VI. Przychody finansowe	498 952,20	411 916,94
VII. Zyski nadzwyczajne	-	-
Ogółem przychody w rachunku zysków i strat	48 014 943,91	50 073 975,01

KOSZTY			
Lp. Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	
I. Rodzaje kosztów:			
- Amortyzacja	66 419,81	73 335,52	
- Zużycie materiałów i energii w tym:	23 084 072,62	22 923 266,49	
- zużycie materiałów	1 287 165,26	1 211 903,18	
- centralne ogrzewanie	14 702 122,37	14 746 776,12	
- energia elektryczna	752 997,01	694 008,37	
- woda	6 341 787,98	6 270 578,82	
- Usługi obce	2 745 183,70	2 639 806,30	
- Podatki i opłaty	3 910 742,74	3 736 303,17	
- Wynagrodzenia	6 837 607,89	7 081 683,11	
- Ubezpiecz. społeczne i inne świadczenia	1 527 379,25	1 577 048,23	
- Pozostałe koszty rodzajowe	8 115 983,68	8 763 692,59	
w tym:			
- ubezpieczenia majątkowe i podatkowe	149 817,92	121 819,65	
- podróże służbowe, delegacje, bilety	46 079,14	47 171,01	
- składka na KRS	480,00	550,00	
- odpis na fundusz remontowy	7 902 310,52	8 582 359,80	
II. Pozostałe koszty operacyjne	581 561,53	782 573,15	
III. Koszty działalności finansowej	131 367,22	75 130,67	
IV. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 305,00	9 673,33	
V. Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego	-	575 515,53	
VI. Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego	-	898 229,90	
VII. Podatek dochodowy	277 325,00	355 898,00	
VIII. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	362 122,52	656 848,69	
XI. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	898 229,90	357 991,83	
Ogółem koszty z rachunku zysków i strat	46 749 841,06	48 639 981,79	
Wynik netto	1 265 102,85	1 433 993,22	

III.3. Rachunek przepływów pieniężnych.

Rachunek przepływów pieniężnych to ocena kondycji finansowej jednostki w ujęciu dynamicznym. Sprawozdanie to dostarcza informacji o zdarzeniach finansowych, które miały miejsce w trakcie roku bilansowego i o wpływie tych zdarzeń na wpływ lub wypływ środków pieniężnych posiadanych przez Spółdzielnię. Sprawozdanie to, pozwala nam ocenić źródła pochodzenia środków finansowych, oraz kierunki ich wykorzystania.

Zgodnie z art. 48b ust. 3 ustawy o rachunkowości należy badać przepływy środków pieniężnych pod kątem trzech sfer działalności:

- działalności operacyjnej,
- działalności inwestycyjnej,
- działalności finansowej.

Lp. Wyszczególnienie	za okres od 01.01.2017 - 31.12.2017
1. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	+ 4 898 988,44
2. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	+ 158 636,73
3. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 2 266 077,23
4. Zmiana stanu środków pieniężnych (1+2+3)	+ 2 791 547,94
5. Środki pieniężne na 01.01.2017 r.	13 591 985,18
6. Środki pieniężne na 31.12.2017 r.	16 383 533,12

Stan środków pieniężnych wzrósł o 2 791 547,94 zł w stosunku do roku ubiegłego

III.4. Fundusze w Spółdzielni

W Spółdzielni mieszkaniowej fundusze, dzielą się na:

- fundusz podstawowy – prezentowany w Bilansie w pasywach w poz. A.I.,
- fundusz zapasowy – prezentowany w Bilansie w pasywach w poz. A.IV.

Poniżej, w tabelce prezentujemy procentowy udział poszczególnych funduszy do całości funduszy własnych:

KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY w tym:	60 030 262,81	100 %
KAPITAŁ PODSTAWOWY w tym:	40 995 380,39	68,29%
1. Fundusz udziałowy	724 970,50	1,20%
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 663 928,14	4,44%
3. Fundusz wkładów budowlanych	37 606 481,75	62,65%
KAPITAŁ ZAPASOWY w tym:	18 805 932,11	31,33%
1. Fundusz zasobów mieszkaniowych	6 120 751,87	10,20%
2. Fundusz zasobowy	12 685 180,24	21,13%
Fundusz z aktualizacji wyceny	228 950,31	0,38%

III.5. Informacja w sprawie spłaty pożyczek i kredytu zaciągniętego na termomodernizację i projekt JESSICA od 2012 roku do 31.12.2017r.

Do 31.12.2017 roku spłacono zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, następujące pożyczki i kredyty:

Wyszczególnienie	Ogólna wartość przyznanej pożyczki lub kredytu	Spłata w latach 2012-2015	Spłata w 2016	Spłata w 2017	Pozostało do spłaty wg stanu na 31.12.2017
Kredyt Inwestorski „Nasz Remont” z PKO BP S.A. na termomodernizację	13.589.266,87	3 705 544,07	2 752 974,16	1 055 255,97	6 075 492,67
Pożyczka z WFOŚiGW na termomodernizację	10.813.961,00	1 811 726,00	1 026 065,00	1 075 812,00	6 900 358,00
Pożyczka z tyt. projektu JESSICA	1.970.000,00	872 048,37	333 665,91	152 857,14	611 428,58
Razem	26.373.227,87	6 389 318,44	4 112 705,07	2 283 925,11	13 587 279,25

Wszelkie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek Spółdzielnia spłaca terminowo.

III.6. Podsumowanie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017 uzyskało pozytywną opinię niezależnego biegłego rewidenta. Według opinii badającego, sprawozdanie jest sporządzone rzetelnie, odzwierciedla rzeczywistą sytuację majątkową i finansową Spółdzielni, wynika z prawidłowo prowadzonych i zamkniętych ksiąg rachunkowych. Stabilną sytuację finansową Spółdzielni potwierdzają wyliczone przez niezależnego biegłego rewidenta wskaźniki ekonomiczne, które pokazują, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność do kontynuowania działalności w dotychczasowym zakresie oraz ma szansę na dalszy rozwój.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy, a mianowicie:

- Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- Ustawy o podatku od towarów i usług,
- Ustawy o opłatach i podatku lokalnym
- Wewnętrzne regulaminy.

Przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego dostarczyło wystarczającą podstawę do wydania opinii i raportu, które mogą być przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

IV. GOSPODARKA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

Przychody funduszu remontowego

BO 2017 rok:	1 488 420,31 zł
Fundusz remontowy budynków mieszkalnych:	5 942 562,34 zł
Razem:	7 430 982,65 zł

Przychody funduszu remontowego z podziałem na:	Wartość	Procentowy udział
BO 2017 rok	1 488 420,31 zł	20,03 %
a. Odpis na fundusz remontowy w tym:		
- Odpis z lokali mieszkalnych	8 582 359,80 zł	72,44 %
b. Nadwyżka bilansowa netto za 2016 r.	450 255,90 zł	6,06 %
c. Nadwyżka z przetargu przy sprzedaży mieszkania	17 000,00 zł	0,23 %
d. Dopłata nie członków spółdzielni nie korzystających z nadwyżki bilansowej za rok 2015, 2016	66.256,88 zł	0,89 %
e. Dopłata nie członków do ocieplenia budynków mieszkalnych w części nie pokrytej z podziału nadwyżki bilansowej za lata 2007 r. - 2009 r.	25 770,00 zł	0,35 %
f. Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja obciążenia roczne tytułem spłaty ocieplenia budynków (konto 857)	- 3 199 080,24 zł	
Ogółem przychody	7 430 982,65 zł	100,00 %
Minus wydatki	5 210 969,57 zł	
Stan funduszu na 31.12.2017 r.	2 220 013,08 zł	

Wydatki funduszu remontowego

W ramach posiadanych środków finansowych spółdzielnia wykonała w 2017 r. roboty w wysokości 5 210 969,57 zł.

Rodzaje robót finansowanych z funduszu remontowego zostały przedstawione w tabeli.

L.p.	Rodzaj wydatków	Kwota	Procentowy udział w wydatkach
1.	Remont inst. elektrycznej	494 869,61 zł	9,50%
2.	Remont inst. wodno-kanal. cent. ogrzewania, gazowej	1 591 629,42 zł	30,54%
3.	Remont schodów terenowych, chodników i parkingów	500 501,41 zł	9,60%
4.	Remont posadzek i balustrad balkonowych	184 004,77 zł	3,53%
5.	Remont kominów, montaż nasad kominowych	111 703,61 zł	2,14%
6.	Remont elewacji budynków	67 065,69 zł	1,29%
7.	Remont dachów	326 673,56 zł	6,27%
8.	Roboty ogólnobudowlane	1 448 759,81 zł	27,80%
9.	Projekty budowlano-wykonawcze	101 044,50 zł	1,95%
10.	Remont dźwigów osobowych	264 723,10 zł	5,08%
11.	Wykonanie prac związanych z zaleceniami P.S.P. zabezpieczenia p.poż.	100 994,09 zł	1,94%
12.	Dofinansowanie do robót bud.-montażowych platformy przy schodowej na klatce schodowej dla osoby niepełnosprawnej	19 000,00 zł	0,36%
Razem		5 210 969,57 zł	100%

Na remonty w pawilonach użytkowych-lokale w najmie wydatkowano w 2017 roku kwotę **275 919,22 zł**. W ramach tych prac wykonano m.in.:

ocieplenie ścian elewacji pawilonu:

- nr 723 seg. F przy ul. Opolskiej koszt robót 151 521,21 zł

konserwacja kominów i czapek kominowych nad dachem pawilonu:

- nr 21 przy ul. Marusarzówny koszt robót 4 948,42 zł

remont instalacji odgromowej na pawilonach:

- nr 2 przy ul. Mazurskiej koszt robót 9 344,89 zł
- nr 623 przy ul. Katowickiej koszt robót 25 720,35 zł

wymiana kanalizacji sanitarnej wewnętrznej i zewnętrznej w lokalu GASTRO-CLINIC w pawilonie:

- nr 623 przy ul. Katowickiej koszt robót 8 630,56 zł

wymiana odcinka wewnętrznej kanalizacji sanitarnej w lokalu CAPRI w pawilonie:

- nr 623 przy ul. Katowickiej koszt robót 1 493,34 zł

wymiana odcinka rury kanalizacji sanitarnej i centralnego ogrzewania w lokalu Zakład Fotograficzny w pawilonie:

- nr 723 przy ul. Opolskiej koszt robót 1 648,91 zł

remont korytarza i sanitariatów w pawilonie seg. A

- nr 723 przy ul. Opolskiej koszt robót 6 283,85 zł

remont podestów wejściowych do lokali GEODEZJA, FIGARO, UBEZPIECZENIA do pawilonu:

- nr 723 przy ul. Opolskiej koszt robót 2 564,15 zł

remont podestów wejściowych z częściową przekładką chodnika do pawilonu:

- nr 1 przy ul. Śląskiej koszt robót 4 739,84 zł

wymiana drzwi wejściowych do sklepu MAKAR w pawilonie:

- nr 35 przy ul. Kaszubskiej koszt robót 3 054,60 zł

remont otoczenia wokół pawilonu ETAP I przy pawilonie:

- nr 21 przy ul. Marusarzówny koszt robót 43 883,70 zł

Bieżąca realizacja prac na poszczególnych pawilonach pozwala na utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym, co jednocześnie przedkłada się także na utrzymanie pewnego poziomu atrakcyjności tych lokali i docelowo umożliwia i ułatwia ich wynajęcie.

W ramach planu remontowego w roku 2017 r. wykonano ocieplenie ścian elewacji budynku wraz z likwidacją starego ocieplenia z płyt azbest-cement. przy ulicy:

- ul. Śląskiej 59-63 koszt robót 318 600,00 zł

oraz remont instalacji odgromowej przy ulicy:

- ul. Łowickiej 1-9 koszt robót 12 584,55 zł
- ul. Łowickiej 11-19 koszt robót 11 135,46 zł
- ul. Katowickiej 5-7 koszt robót 16 280,75 zł
- ul. Katowickiej 9-11 koszt robót 16 630,65 zł
- ul. Jasnej 62-80 koszt robót 21 384,60 zł
- ul. Kaszubskiej 9 koszt robót 10 797,53 zł

- ul. Kaszubskiej 11 koszt robót 5 399,96 zł
- ul. Kusocińskiego 22-40 koszt robót 35 290,31 zł
- ul. Kusocińskiego 2-20 koszt robót 31 980,82 zł
- ul. Marusarzówny 19-23 koszt robót 30 497,04 zł
- ul. Marusarzówny 7-11 koszt robót 35 934,32 zł
- ul. Marusarzówny 13-17 koszt robót 30 138,98 zł
- ul. Marusarzówny 20-24 koszt robót 18 982,95 zł

W 2017 roku kontynuowano remont posadzek i balustrad balkonowych wraz z wymianą obróbek blacharskich na budynkach mieszkalnych. Poniesione koszty remontu posadzek i balustrad balkonowych na n/w budynkach wyniosły:

- ul. Marusarzówny 13-17 kl. 13 (1-35) koszt robót 57 742,73 zł
- ul. Marusarzówny 19-23 kl. 21 (1-31) (2-32) koszt robót 61 148,13 zł
- ul. Marusarzówny 1-5 kl. 3 (3-33) koszt robót 65 113,91 zł

W bieżącym roku kontynuowano remont klatek schodowych (partery) oraz malowanie klatek schodowych. Na n/w budynkach wykonano następujące remonty:

remont klatek schodowych (partery)

- ul. Śląska 21-25 koszt robót 15 819,04 zł
- ul. Śląska 81-87 koszt robót 18 889,59 zł
- ul. Jasna 82-100 koszt robót 34 413,72 zł

malowanie klatek schodowych

- ul. Śląska 21-25 koszt robót 40 965,94 zł
- ul. Śląska 73-79 koszt robót 50 186,83 zł
- ul. Śląska 81-87 koszt robót 51 569,98 zł

Jednym z ważniejszych robót prowadzonych w ramach planu remontowego w 2017 r. były prace związane z przebudową wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym. Poniesione koszty przebudowy na n/w budynkach wyniosły:

- ul. Kaszubska 8 koszt robót 130 618,59 zł
- ul. Kaszubska 9 koszt robót 192 887,16 zł
- ul. Jasna 62-80 koszt robót 183 972,56 zł
- ul. Pomorska 3-15 koszt robót 283 680,63 zł
- ul. Krakowska 2-12 koszt robót 185 491,55 zł
- ul. Krakowska 14-24 koszt robót 124 985,76 zł
- ul. Wrzosowa 28-38 koszt robót 177 290,93 zł

W ubiegłym roku wykonywano również prace dotyczące remontu podestów i schodów wejściowych do budynku. Poniesione koszty wykonanych prac wyniosły:

- Osiedle Tysiąclecia 12 koszt robót 46 332,00 zł
- Osiedle Tysiąclecia 13 koszt robót 56 052,00 zł
- Osiedle Tysiąclecia 14 koszt robót 44 064,00 zł
- Osiedle Tysiąclecia 19 koszt robót 33 372,00 zł
- Osiedle Tysiąclecia 18 koszt robót 20 520,00 zł
- ul. Katowicka 19-21 koszt robót 58 320,00 zł
- ul. Katowicka 23-25 koszt robót 58 320,00 zł
- ul. Katowicka 31-33 koszt robót 58 320,00 zł

Ponadto wykonano z planu remontowego w roku 2017 remonty zewnętrzne przy budynkach mieszkalnych, polegające na remoncie chodników, schodów terenowych, wybudowano nowe place gospodarcze. Poniesione koszty wykonanych prac wyniosły:

remont drogi dojazdowej do budynku przy:

- ul. Śląskiej 73-79 koszt robót 69 377,26 zł

remont chodników i schodów terenowych przy:

- ul. Marusarzówny 20-24 koszt robót 15 368,74 zł
- ul. Poznańskiej 2-12 koszt robót 39 828,77 zł
- ul. Kopernika 14-16 koszt robót 13 012,89 zł
- ul. Piastów 17-19 koszt robót 7 317,57 zł
- ul. Katowickiej 23-25 koszt robót 16 426,95 zł
- ul. Śląskiej 14 koszt robót 10 590,97 zł
- ul. 1 Maja 9-13 koszt robót 16 777,44 zł
- ul. Piastów 17-19 koszt robót 16 232,92 zł
- ul. Pomorskiej 3-15 koszt robót 31 425,80 zł
- ul. Śląskiej 65-71 kl. 67 koszt robót 13 774,72 zł
- ul. Śląskiej 36 koszt robót 7 121,24 zł

wykonanie poszerzenia placu utwardzonego pod kontenery śmietnikowe przy:

- ul. Poznańskiej 1-11 koszt robót 22 396,25 zł
- ul. Piastów 21-23 kl. 21 koszt robót 25 417,02 zł
- ul. Kurpiowskiej 10 koszt robót 17 476,25 zł

budowa placu gospodarczego z zadaszeniem przy:

- ul. Marusarzówny 8-12 koszt robót 55 978,22 zł

W bieżącym roku jedną z najważniejszych prac zrealizowanych w ramach planu remontowego było wykonanie zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym wykonanie sieci hydrantowej dla 6 budynków przy ulicy Kurpiowskiej. Poniesione koszty wykonanych prac wyniosły:

- ul. Kurpiowskiej 2, 3, 4, 6, 8, 10 (sieć wodociągowa na cele wewnętrznej instalacji p.poż.) koszt robót 100 994,09 zł

V. ZESTAWIENIE KOSZTÓW PROCESU TERMOMODERNIZACYJNEGO WG STANU NA 31.12.2017 r.

Termomodernizacja budynku mieszkalnego jest inwestycją polegającą na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych realizowanych w celu zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynków mieszkalnych.

Termomodernizacja finansowana jest w całości ze środków własnych mieszkańców modernizowanych budynków. Proces ten jest bardzo kosztowny, w związku z tym Spółdzielnia zaciągnęła na ten cel kredyt i pożyczkę w łącznej wysokości 24 403 227,87 zł.

W ramach prac termomodernizacyjnych zakończono ocieplenie budynków przy ulicy:

- | | | |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| 1) 1 Maja 9-13 | 9) Kurpiowskiej 4 | 17) Pomorskiej 3-15 |
| 2) Armii Krajowej 84 b, c | 10) Kurpiowskiej 10 | 18) Poznańskiej 1-11 |
| 3) Jasnej 2-20 | 11) Łowickiej 1-9 | 19) Poznańskiej 2-12 |
| 4) Jasnej 22-40 | 12) Łowickiej 11-19 | 20) Śląskiej 38 |
| 5) Kaszubskiej 11 | 13) Marusarzówny 8-12 | 21) Wrocławskiej 33-37 |
| 6) Kaszubskiej 12 | 14) Marusarzówny 20-24 | 22) Wrocławskiej 39-43 |
| 7) Krakowskiej 26-36 | 15) Opolskiej 14-24 | 23) Wrzosowej 28-38 |
| 8) Kurpiowskiej 3 | 16) Pomorskiej 2-14 | 24) Wrzosowej 2-12 |

Poniżej przedstawiamy koszty procesu termomodernizacji, wykonanej na 24 budynkach, wg stanu na 31.12.2017 r.

L.p.	Koszty procesu termomodernizacyjnego	Kwota
1)	Faktury z tytułu uruchomienia procesu termomodernizacyjnego i złożenia wniosku	752 637,00 zł
2)	Faktury od wykonawcy robót termomodernizacyjnych	31 075 133,40 zł
3)	Prowizje i opłaty bankowe	207 544,68 zł
4)	Pozostałe koszty (wypisy notarialne, ekspertyzy dendrologiczne, itp.)	65 570,22 zł
5)	Koszty zakończenia procesu termomodernizacyjnego (tablice, dokumentacja kotwienia, regulacja co itp.)	85 854,00 zł
6)	Odzysk złomu	-27 980,07 zł
7)	Odsetki tyt. kredytu rewolwingowego	115.626,14 zł
8)	Odsetki z tytułu pożyczki z WFOŚiGW	1 203 705,26 zł
9)	Odsetki z tytułu kredytu z PKO BP S.A.	1 475 093,60 zł
10)	Wykonanie balkonów Wrocławska 33-37 (korekta na fundusz remontowy)	- 423 287,75 zł
11)	Koszty balustrad i posadzek Marusarzówny 20-24 – wykonawca obcy	19 278,78 zł
Razem koszty inwestycji na 31.12.2016 r.		34 549 175,26 zł

Z tego:

Wkład własny GSM	10 145 947,39zł
Pożyczka WFOŚiGW	10 813 961,00zł
Kredyt z PKO BP S. A.	13 589 266,87zł
Razem koszty inwestycji na 31.12.2017 r.	34 549 175,26zł

Wyplacona premia BGK z tytułu termomodernizacji	-2 269 847,87zł
Spłata termomodernizacji poprzez odpis na fundusz remontowy	-12 335 802,91zł

Do spłaty z tytułu termomodernizacji pozostało	19 943 524,48zł
	plus bieżące odsetki z tytułu pożyczki i kredytu

Kwota **19 943 524,48 zł** prezentowana jest w bilansie po stronie aktywów w pozycji A.V jako długo-terminowe rozliczenia międzyokresowe.

VI. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA ROK SPRAWOZDAWCZY

Podsumowując działania Zarządu w roku 2017 zdecydowanie można stwierdzić, że był to kolejny rok gdzie osiągnęliśmy wysokie wyniki jak w roku 2016. W ramach procesu termomodernizacji ocieplony został jeden budynek przy ulicy Śląskiej 59-63. Prace te zostały sfinansowane ze środków pochodzących ze zwrotu wcześniej poniesionych nakładów na termomodernizację w latach poprzednich.

W ramach działań windykacyjnych za pomocą dostępnych środków odzyskano kolejne kwoty co spowodowało spadek w wysokości 4,25% w stosunku do roku 2016.

W wyniku wielu starań i negocjacji pomimo niskich stóp procentowych uzyskano nadwyżkę bilansową do podziału w wysokości 1 433 993,22 zł.

W związku ze złożoną dokumentacją do konkursu otrzymaliśmy tzw. Białe Certyfikaty, które będą mogły być sprzedane na giełdzie i zasilą fundusze spółdzielni w 2019 roku.

W roku obecnym jak i latach następnych będą kontynuowane zadania określone w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statucie GSM. Do głównych zadań należeć będzie kontynuacja procesu termomodernizacji z likwidacją płyt azbestowo-cementowych.

Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej przekazuje materiały sprawozdawcze z działalności Spółdzielni za rok 2017 mając nadzieję, że informacje te przybliżą członkom tematykę, zakres działania Spółdzielni i przyczynią się do trafnych decyzji i sprawnych obrad Walnego Zgromadzenia.

Jastrzębie-Zdrój, dnia 21 marca 2018 r.

REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU

Podstawa prawna § 22 pkt I Statutu GSM.

§1

- Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części zgodnie z § 20 ust. 2, 3 i 4 Statutu GSM.
- W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia dotyczy każdej jego części.

§2

Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnych części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.

§3

- Walne Zgromadzenie albo jego poszczególne części wybierają spośród członków Spółdzielni obecnych na zgromadzeniu Prezydium w składzie przewodniczący i sekretarz, w skład Prezydium może być wybrany również asesor.
- Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
- Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnych części.

§4

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

§5

- Walne Zgromadzenie albo jego poszczególne części wybierają komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie trzyosobowym. W przypadku niewielkiej frekwencji na Walnym Zgromadzeniu, albo jego poszczególnej części, (15 lub mniej obecnych członków) oraz braku kandydatów do komisji mandatowo-skrutacyjnej dopuszcza się wybór 2 osobowego składu komisji.
- Członkami komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą być osoby kandydujące w wyborach do Rady Nadzorczej GSM w trakcie danego Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części.
- Komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
- Zadaniem komisji mandatowo-skrutacyjnej jest:

- sprawdzenie ilości uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni obecnych na Zgromadzeniu,
 - liczenie wyników głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnych części w głosowaniu jawnym lub tajnym,
 - przygotowanie kart do głosowania w głosowaniu tajnym,
 - przeprowadzenie głosowania,
 - liczenie wyników głosowania.
- Komisja mandatowo-skrutacyjna ze swej działalności spisuje protokół, który podpisany jest przez przewodniczącego i sekretarza.
 - Po zakończeniu obrad przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przekazuje protokół przewodniczącemu Prezydium Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części.

§6

Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części, po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, prowadzi obrady nad poszczególnymi punktami porządku, udzielając głosu osobom, które będą przedstawiać przygotowane przez Zarząd Spółdzielni projekty uchwał oraz poprawki zgłoszone we właściwym trybie przez członków Spółdzielni. Po przedstawieniu projektów uchwał oraz poprawek, przewodniczący Prezydium zarządza głosowanie.

§7

- W czasie obrad Walnego Zgromadzenia głos mogą zabierać jedynie osoby, którym głosu udzielił przewodniczący Prezydium.
- Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mają prawo zabierania głosu w każdej sprawie, poza kolejnością.

§8

- Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu albo jego poszczególnych częściach odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków organów Spółdzielni.
- Głosowanie nad uchwałami może odbywać się m.in.
 - przez podniesienie mandatu,

- przez głosowanie za pomocą kart do głosowania oznaczonych numerem mandatu, na których uprawniony oddaje głos za lub przeciw uchwałom.

§9

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie albo jego poszczególne części uwzględnia się tylko głosy oddane za lub przeciw uchwałom.

§10

Bezpośrednio po zakończeniu Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części Prezydium przekazuje Zarządowi, w miejscu w którym odbywa się Walne Zgromadzenie, protokół komisji mandatowo-skrutacyjnej.

§11

- W terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący albo w jego zastępstwie sekretarz Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia, na wspólnym posiedzeniu, na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zarząd, obliczają liczbę głosów oddanych podczas głosowań nad poszczególnymi uchwałami i podczas wyborów. Podczas obliczania głosów w pierwszej kolejności oblicza się głosy oddane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, a następnie sumuje się liczbę głosów.
- Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują wszystkie osoby uczestniczące przy ich obliczaniu.
- Wyniki głosowania przekazywane są niezwłocznie Zarządowi, który wywiesza je w siedzibie Spółdzielni.
- Jeżeli w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia nie zostanie sporządzony protokół określający liczbę głosów oddanych łącznie przy poszczególnych głosowaniach, obliczenia głosów i publikacji wyników dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§12

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególne części, a to zgodnie z przyjętymi zasadami obradowania oraz postanowieniami Statutu GSM.